

Årsredovisning

för

Brf Staren 1

769615-9446

Räkenskapsåret

2009

up
Em
A 16 H

Styrelsen för Brf Staren 1, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastigheter

Föreningen förvärvade 2008-05-26 och erhöll lagfart 2008-10-15 för fastigheterna Festen 1, Arvölet 1, Brudslöjan 1 och Brudhandsken 11 i Stockholms kommun.

Föreningens fastigheter består av 15 radhuslängor i två våningar med totalt 62 bostadsrätter och 14 hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 3 rum och kök

52 st 4 rum och kök

14 st 5 rum och kök

2 st 6 rum och kök

2 st 7 rum och kök

Den totala boytan är 7 723 kvm.

Fastigheternas taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 68 694 000 kr varav markvärde 20 313 000 kr och byggnadsvärde 48 381 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till framtida underhåll görs i vinstdispositionen i enlighet med föreningens stadgar.

Fastighetsförvaltning

UBC Ekonomisk Förvaltning har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningsfrågor

Föreningen har 110 medlemmar fördelade på 62 lägenheter.

Under året har 5 överlåtelser skett.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "WC", "Em", "H", and "a".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga lås i gemensamm utrymmen och grindar har enligt kontraktet med Stockholmshem bytts ut mot ett spärrat system som bygger på olika nivåer i säkerhetsklass.

Under våren inträffade några översvämningar på grund av att grus, sten, jord, bollar och frigolit slängts ned i en spolbrunn till avloppet. En av översvämningarna orsakade tyvärr vattneskador i källaren på det ena gula radhuset. Med genomspolning av avloppsrören och tvätt av källaren så löstes problemen tillsammans med Stockholm Vatten som åtgärdade skadorna på sin del av ledningen.

En lägenhet har under året drabbades av en torktumlarbrand. Skadorna begränsades till sot och ytskicktskador.

Föreningen har haft två städdagar där det har städats, rensats ogräs, klippts sly och sågats ner några träd. Det har också funnits möjlighet att kasta eget gammalt skräp vilket många passade på att göra. Efter avslutade städpass har föreningen bjudit på varmkorv och fika.

Underhåll enligt underhållsplan har utförts, men staketmålningen är inte helt klar p g a okänlig väderlek.

Lokalen, där föreningen håller sina möten samt har öppet hus varje måndag mellan 18:30 till 19:30, har färdigställts.

Föreningen har slutfört den av Stockholmshem påbörjade anslutningen till stadsnätet för internet, tele och iptv. Samtliga lägenheter har fått fiber anslutning med 100 mbit/sek synkront. 38 lägenheter har idag internet abonnemang för 180 kr/mån från föreningen. Nätet driftas av Ownit Broadband AB.

Föreningens månadsblad har utkommit 10 gånger under året.

Nyckeltal

	2009	2008
Genomsnittlig skuldränta %	2,13	
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	6 577	6 577
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	73,94	73,94
Fastighetens belåningsgrad %	36,39	36,31
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	615	

Genosnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Handwritten notes:
a #16 em
LG
M

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Fredrik Höse	Ledamot	Ordförande
Anders Sätterberg	Ledamot	Ekonomiansvarig
Jörgen Ingemarsson	Ledamot	
Leif Granat	Ledamot	Fastighetsteknik
Mikael Eriksson	Ledamot	Fastighetsteknik
Marek Kurosz	Suppleant	Ext. lev. (mark, tomt och vinterunderhåll)
Gunilla Eklöf	Suppleant	Externa leverantörer
Christina Åslund	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under år 2009 hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, BoRevision i Sverige AB, ordinarie
Leif Andersson, BoRevision i Sverige AB, suppleant

Valberedning

Jörgen Billner
Gunilla Forsling
Johon Kaggiri

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2007-02-01.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 50 794 000 kronor. Fastighetslånen är fördelade på fyra olika lån hos Nordea. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av notförteckningen.

Under året har föreningen genomfört en ränteswap. Genom att kombinera ett lån med rörligt ränta med en ränteswap skapas ett fast ränteflöde på lånet vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta. Risken med dessa ränteswappar är en ökad räntekostnad om de rörliga räntorna skulle understiga de genom ränteswappar fasta låneräntorna, Möjlighet finns dock att ränteswapparna utvecklas positivt (den rörliga ränta stiger) vilket skulle ge ett omvänt utfall.

Föreningen erhåller räntebidrag baserat på bidragsunderlaget 5 424 000 kronor till en subventionsränta av 3,43 %.

Fr o m 2008 har fastighetsskatten ersatts av fastighetsavgift som 2009 uppgår till 1 272 kr per lägenhet. Avgiften räknas årligen upp med förändringen av inkomstbasbeloppet.

up a em
LG + K

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-1 023 370
årets vinst	146 039
	- 877 331

Styrelsen föreslår följande disposition

till yttre fonden reserveras	240 000
i ny räkning överföres	-1 117 331
	-877 331

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

up a em
LC HWA H

Resultaträkning

	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-05-26 -2008-12-31 (8 mån)
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 835 008	971 796
Hysesintäkter		1 441 139	1 425 104
Övriga rörelseintäkter		117 098	9 193
Summa nettoomsättning		5 393 245	2 406 093
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-139 244	-132 300
Periodiskt underhåll		-13 111	0
Driftskostnader	2	-1 959 028	-1 163 653
Administrationskostnader	3	-457 193	-112 678
Personalkostnader		-60 203	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	4	-51 272	-100 506
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 680 051	-1 509 137
Avskrivning byggnad		-308 752	-108 072
Avskrivningar övrigt		-69 084	0
Summa avskrivningar		-377 836	-108 072
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 335 358	788 884
Ränteintäkter		56 365	84 460
Räntebidrag		13 198	10 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 258 885	-1 662 073
Summa kapitalnetto		-2 189 322	-1 566 677
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		146 036	-777 793
Inkomstskatt		3	-5 577
ÅRETS RESULTAT		146 039	-783 370

a
LG
Em
H
H

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	93 558 694	93 867 446
Ombyggnad	7	570 758	417 163
Fastighetsförbättringar	8	43 745	44 638
Mark	9	39 456 082	39 456 082
Bredband	10	428 272	384 750
Pågående arbete	11	57 450	0
Inventarier och maskiner	12	136 006	165 012
Summa materiella anläggningstillgångar		134 251 007	134 335 091
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	4 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	4 000 000
Summa anläggningstillgångar		134 251 007	138 335 091
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		249	0
Övriga fordringar		91 641	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83 068	120 507
Avräkningskonto förvaltare		1 353 258	507 454
Summa kortfristiga fordringar		1 528 216	627 961
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		3 860 379	790 656
Summa kassa och bank		3 860 379	790 656
Summa omsättningstillgångar		5 388 595	1 418 617
SUMMA TILLGÅNGAR		139 639 602	139 753 708

a
LG
Em
2

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		87 784 396	87 784 396
Upplåtelseavgift		286 039	286 039
Föreningens fond för yttre underhåll		240 000	0
Summa bundet eget kapital		88 310 435	88 070 435
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 023 370	0
Årets resultat		146 039	-783 370
Summa fritt eget kapital		-877 331	-783 370
Summa eget kapital		87 433 104	87 287 065
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut		50 794 000	50 794 000
Summa långfristiga skulder		50 794 000	50 794 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 557	706 731
Skatteskulder		102 646	51 377
Övriga skulder		67 209	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 169 086	914 535
Summa kortfristiga skulder		1 412 498	1 672 643
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 639 602	139 753 708
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		50 794 000	50 794 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

a H
LG H
Em

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Noter

Avskrivningsprocent

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader annuitet 100 år	0,23 %
Ombyggnad	2,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %
Bredband	5,00 %
Inventarier	20,00 %

1 Reparationer och underhåll

	2009	2008-05-26 -2008-12-31
Löpande reparationer	125 828	72 534
Reparationer ventilation	0	706
Trädgårdskostnader	3 594	2 900
Underhåll, övriga utgifter	0	56 160
Reparationer tvättstuga	9 822	0
	139 244	132 300

up em
a HG
HG

2 Driftskostnader

	2009	2008-05-26 -2008-12-31
Fastighetsskötsel	31 764	17 864
Trädgårdsskötsel	247 472	142 562
Snöröjning/sandning	58 756	9 225
Städning Entreprenad	23 628	14 734
El	42 426	34 810
Uppvärmning	1 173 226	663 286
Vatten	170 903	188 817
Sophämtning	88 209	43 570
Fastighetsförsäkring	54 198	32 247
Kabel-TV/Bredband	18 835	10 461
Förbrukningsinventarier	1 213	2 560
Förbrukningsmaterial	1 014	3 516
Självrisk	8 500	0
Lokalhyra	300	0
Städdag/Aktivitet	2 558	0
Bredband	36 024	0
	1 959 026	1 163 652

3 Administrationskostnader

	2009	2008-05-26 -2008-12-31
Kreditupplysning	1 238	1 000
Telefon & porto	5 495	3 468
Styrelsearvode	164 467	0
Revisionsarvode	15 625	0
Arvode förvaltning	80 391	37 500
Övriga adm. kostnader	2 996	9 685
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	1 953	0
Bankkostnader	575	375
Advokat- o rättegångskostn.	116 719	0
Övr främmande tjänster	66 934	59 850
Föreningsavgifter	800	800
	457 193	112 678

up em
a H
LG

4 Fastighetsskatt/fastighetsavgift

	2009	2008-05-26 -2008-12-31
Fastighetsskatt enl. likvidavräkning	0	54 706
Beräknad skatt 2008	0	45 800
Slutlig skatt 2008. Återbokad 2009.	-45 800	0
Beräknad fastighetsskatt 2009	400	0
Beräknd fastighetsavgift 2009	96 672	0
	51 272	100 506

5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009	2008-05-26 -2008-12-31
Ränteintäkter derivat	1 222 440	520 107
Räntekostnader derivat	-2 399 088	-584 650
Räntekostnader lån	-1 081 876	-1 597 330
Övr finansiella kostnader	-360	-200
	-2 258 884	-1 662 073

6 Byggnader och mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	93 975 518	93 975 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 975 518	93 975 518
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-108 072	0
Årets avskrivningar	-308 752	-108 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-416 824	-108 072
Utgående redovisat värde	93 558 694	93 867 446
Taxeringsvärden byggnader	48 381 000	48 381 000

a
H
LG
21
em

7 Ombyggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	417 163	0
Inköp	165 243	417 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	582 406	417 163
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-11 648	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 648	0
Utgående balans	570 758	417 163

8 Fastighetsförbättringar

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 638	0
Inköp	0	44 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 638	44 638
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-893	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-893	0
Utgående balans	43 745	44 638

9 Mark

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 456 082	39 456 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 456 082	39 456 082
Utgående balans	39 456 082	39 456 082
Taxeringsvärden mark	20 313 000	20 313 000

up em
a H
LG

10 Bredband

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	384 750	0
Inköp	66 063	384 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 813	384 750
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-22 541	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 541	0
Utgående balans	428 272	384 750

11 Pågående arbeten

Värmesystem

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	57 450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 450	0
Utgående balans	57 450	0

12 Inventarier och maskiner

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	165 013	0
Inköp	4 995	165 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 008	165 013
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-34 002	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 002	0
Utgående balans	136 006	165 013

13 Långfristiga pappersinnehav

	2009-12-31	2008-12-31
Nordea Fastränteplacering	0	4 000 000

W EMI
A
KG

14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Interimsfordringar	80 028	55 561
Upplupna ränteintäkter	0	60 782
Upplupna räntebidrag	3 039	4 164
	83 067	120 507

15 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Upplåtelse-avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 784 396		286 039		-783 370
Disposition av föregående års resultat:		240 000		-1 023 370	783 370
Årets resultat					146 039
Belopp vid årets utgång	87 784 396	240 000	286 039	-1 023 370	146 039

16 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Nordea, 3978 85 10523, rörligt	10 794 000	10 794 000
Nordea, 3978 85 06631, rörligt	0	40 000 000
Nordea, 3978 85 25997, ffd 10-06-29	15 000 000	0
Nordea, 3978 85 26012, ffd 10-06-29	10 000 000	0
Nordea, 3978 85 26004, ffd 10-06-29	15 000 000	0
	50 794 000	50 794 000

Samtliga lån är amorteringsfria under nästa år.

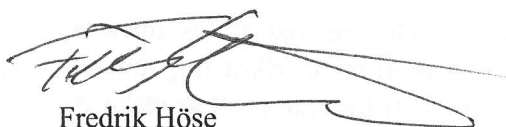
Det rörliga lånet (nominellt belopp per 31 december 40 000 000 kr) i Nordea, har ränteswapats till den bundna räntan 5,55%, 4,74% och 4,09%. Löptiden på ränteswaparna är 5 år, 5 år och 10 år. Det totala marknadsvärdet på utestående ränteswapar uppgår till 2 795 189 kr per 2009-12-31.

up Em
a H
Lc H


17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Interimsskulder	206 101	5 362
Upplupna utgiftsräntor	146 385	502 436
Förskottsbetalda intäkter	427 598	406 737
Upplup räntekostn swap	389 001	0
	1 169 085	914 535

Vällingby ²⁹/₁₃ 2010



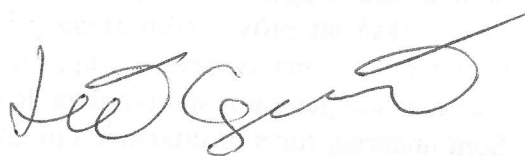
Fredrik Höse



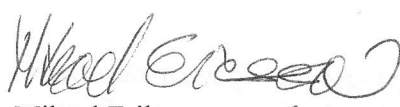
Anders Sätterberg



Jörgen Ingemarsson



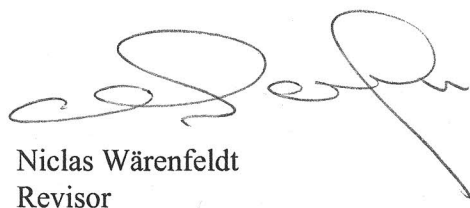
Leif Granat



Mikael Eriksson *EM*

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 1 april - 2010



Niclas Wärenfeldt
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsförening Staren 1 **Org nr 769615-9446**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Staren 1 för räkenskapsår 2009-01-01 - 2009-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

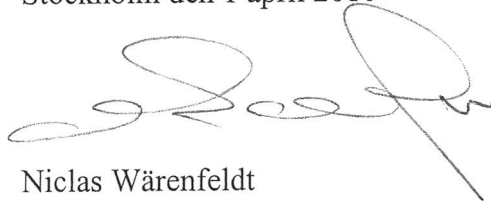
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 april 2010



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB